

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata il locatore ~~promettente~~:

- **MOSCONI WILIAM GIAMBATTISTA**, nato a Edolo (Bs) il 14/11/1956, residente a Edolo (Bs) – Via Marconi n° 200, Codice Fiscale **MSCWMG56S14D391R**, Partita Iva n° 03114860988;
Esercente l'attività di costruzione e locazione di immobili,

CONCEDE IN LOCAZIONE AL CONDUTTORE

- **VALLE CAMONICA SERVIZI VENDITE S.p.a.**, con Sede a Darfo Boario Terme (Bs) in via M. Rigamonti n°65, Partita IVA e Codice Fiscale **02349420980**, iscritta al Registro Imprese di Brescia con il N° 02245000985, Capitale sociale € 1.997.500,00 i.v., esercente l'attività di Vendita di Gas Naturale ed Energia Elettrica al dettaglio,

rappresentata dal Legale Rappresentante: **LUCIO GAGLIARDI**, nato a Brescia il 13/12/1959, residente a Angolo Terme (Bs) in Via Contini n°10, C.F. **GGLLCU59T13B157Y**,

che accetta, le seguenti unità immobiliari ad uso commerciale, composte da:

- A) Unità immobiliare di nuova costruzione di Mq. catastali 138, accatastato in data 18/10/2016 al n°BS0219816/2016, NCT foglio n°94 Numero 529, Sub.8, in Comune di Edolo (Bs) in Via Marconi n°209, rendita € 1.131,04 (vedi planimetria allegata).
- B) N° 1 posto auto riservato per installazione colonnina ricarica auto elettriche, impianto certificato a completa responsabilità di Valle Camonica Servizi ^{VENDITE} S.p.a. posizione assegnata NCT foglio n°94 Numero 529, Sub.10 di Mq. 13 di superficie catastale (vedi elaborato planimetrico allegato).

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

1. La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) dal **01/11/2016 al 31/10/2022**.
2. Il contratto s'intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di anni 6 (sei) qualora non venga data disdetta da una delle parti, a mezzo raccomandata A.R. spedita almeno 12 (Dodici) mesi prima della scadenza della locazione.

Il locatore potrà porre diniego al rinnovo del contratto alla prima scadenza, solo nei casi e per le motivazioni, previste dall'art. 29 della Legge 392/1978, con le relative modalità.

E' consentito al conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto, ai sensi dell'art. 27 Legge 27/07/1978 N° 392, dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

3. Il canone di locazione viene fissato complessivamente in **€ 18.000,0 (Diciottomila/00) all'anno + IVA**, che dovrà essere corrisposto mediante n° 4 versamenti anticipati trimestrali di **€uro 4.500,00 + iva** ciascuno, entro il giorno 5 di ogni inizio trimestre di riferimento, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al locatore presso la Banca Popolare di Sondrio agenzia di Edolo, con Coordinate Bancarie: **IT59 Z 05696 54470 000061105X82**

Il conduttore non potrà per alcun motivo ritardare o sospendere il pagamento del canone e degli oneri accessori e non potrà far valere alcuna eccezione o azione nei confronti del locatore se non dopo il pagamento dei canoni scaduti.

Il locatore dichiara espressamente di voler esercitare l'opzione per l'applicazione dell'Iva sui canoni di locazione concordati.

4. Le parti convengono che il canone sopra concordato resterà invariato per i primi 6 anni di locazione ed a partire dal settimo anno verrà aggiornato annualmente sulla base delle variazioni Istat, nella misura del 100% della variazione.
5. La locazione è ad uso esclusivo di ufficio. E' vietato al conduttore di mutare tale uso.

Il conduttore potrà sublocare tutti o parte dei locali o cedere il contratto di locazione anche senza permesso scritto del locatore, solamente nel caso venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, come previsto dall'art.36 della L. 27/07/78 n°392. In tutti gli altri casi sarà necessario il consenso scritto del locatore.

Il silenzio o l'acquiescenza del locatore al mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o subaffitto, che eventualmente avvenissero, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore.

6. Il conduttore dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto verrà utilizzato per



svolgimento di attività che comporta contatto diretto con il pubblico di utenti e consumatori.

La dichiarazione qui espressa ha valenza ai fini degli artt. 34 e 35 della legge 27/07/78 n° 392.

7. Il mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione entro 15 giorni dalla scadenza, o delle quote per oneri accessori entro due mesi dalla richiesta, come pure la mutata destinazione dei locali, produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore, ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 del Cod. Civ. In ogni caso, anche qualora il locatore non si avvalga della facoltà concessagli dalla predetta clausola risolutiva, il ritardato pagamento dell'affitto darà luogo alla corresponsione di un interesse che viene fissato in misura superiore del quattro per cento a quello legale.

La cessazione dell'attività imprenditoriale del conduttore comporterà la risoluzione del contratto.

8. Le parti si danno atto che l'immobile viene consegnato in ottimo stato locativo perché nuovo, privo di difetti, salvo prova contraria di fornirsi entro otto giorni dall'inizio della locazione.

Il conduttore si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia, ed è tenuto a riconsegnare l'immobile allo scadere del presente contratto e/o in caso di cessata locazione, nel medesimo stato in cui lo stesso si trovava all'inizio della locazione, salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

Il locatore dichiara che:

- l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche ed è provvisto del certificato di agibilità;
- l'impianto elettrico, idraulico, antincendio, di riscaldamento ed i servizi igienici sono conformi alle normative vigenti;
- che l'immobile è dotato dell'attestato di prestazione energetica (Ape), una copia del quale viene consegna al conduttore ed un'altra copia viene allegata al presente contratto.

9. Il conduttore dichiara di aver visionato l'immobile e di averlo trovato adatto all'uso convenuto.

Si precisa che i locali vengono consegnati perfettamente tinteggiati, e come tali dovranno essere riconsegnati al termine della locazione.

Eventuali adeguamenti dell'impianto elettrico, dell'impianto antincendio e dei servizi igienici, per adeguarli alle leggi vigenti o future in materia di sicurezza, di igiene, di prevenzione antinfortunistiche o quant'altro, specifiche per l'attività esercitata, dovranno essere eseguite dal conduttore a proprie spese. Il conduttore, pertanto, esonera espressamente il locatore da qualsiasi eventuale responsabilità al riguardo.

E' proibito al conduttore, senza preventivo consenso scritto del locatore, di eseguire mutamenti nell'immobile che non consentano in ogni momento il ripristino nello stato attuale.

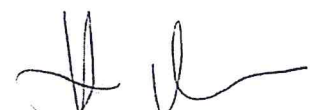
Il locatore, alla scadenza del contratto, potrà chiedere al conduttore la rimozione di eventuali addizioni, migliorie o modifiche apportate, anche se autorizzate per scritto, eseguendo le riparazioni per eventuali danni recati ai locali.

10. Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e verso i terzi dei danni eventuali causati da spandimento di acqua, fughe di gas, corto circuiti elettrici, carenze nel sistema di prevenzione infortuni, ecc., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato.

Il conduttore si obbliga a stipulare, ed a mantenere per tutta la durata del contratto, con una primaria compagnia di assicurazioni, idonea polizza assicurativa, comprendente l'incendio e "tutti i rischi", nessuno escluso o eccettuato, a copertura integrale dei danni arrecati all'immobile locato, estesa anche alle unità immobiliari limitrofe e ad ogni altro bene del locatore, nonché dei danni arrecati a terzi, imputabili a fatti o a comportamenti omissivi, commissivi o accidentali, comunque verificatisi. Il massimale per il rischio di incendio dovrà essere adeguato al valore commerciale dell'immobile, così come il massimale per la responsabilità civile verso terzi. Detta polizza dovrà essere consegnata al locatore entro la data di inizio della locazione; in difetto il locatore avrà la facoltà di risolvere il presente contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ., mediante lettera raccomandata A.R.

11. Sono a carico del conduttore tutte le manutenzioni e riparazioni ordinarie e straordinarie dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso mentre sono a carico del locatore tutte le manutenzioni straordinarie dipendenti da vetustà; il locatore si sostituirà al conduttore qualora questi non vi provveda tempestivamente, ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dalla riparazione;

Sono ad esclusivo carico del conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile:



- le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse, compreso gli impianti telematici ed eventuale impianto antifurto. Si precisa che i collegamenti ed i contatori dell'energia elettrica e dell'impianto autonomo del teleriscaldamento, sono già stati preposti e pertanto sono solo da attivare.

- le spese dell'assicurazione dell'immobile per rischio locativo, le spese di riscaldamento e condizionamento, di smaltimento rifiuti e delle altre spese che per legge sono a carico del conduttore;

- la pulizia della parte di porticato o pianerottolo o corridoio antistanti le vetrine o l'ingresso dell'unità immobiliare locata, compreso lo svuotamento di eventuali cestini per rifiuti e portasigarette;

- di ogni altra spesa di manutenzione ordinaria connessa al funzionamento degli impianti dell'edificio; detti oneri accessori verranno corrisposti in base alla ripartizione millesimale e/o pro quota parte unitaria attribuita a ciascuna unità immobiliare.

12. Il locatore potrà, previo avviso al conduttore, eseguire riparazioni, anche se non abbiano carattere d'urgenza, secondo le disposizioni dell'art. 1584 C.C.
13. Il locatore ha facoltà di visitare i locali in qualsiasi momento allo scopo di constatarne il modo d'uso.
14. Nessuna azione potrà essere intentata dal conduttore moroso; tale clausola viene ritenuta dalle parti condizione essenziale per la stipulazione del presente contratto.
15. Le spese di registrazione del presente contratto e le spese per le proroghe future, saranno sostenute in parti uguali dal locatore e dal conduttore.
16. A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni del conduttore, quest'ultimo dovrà versare al locatore, quale deposito cauzionale ai sensi degli articoli 11 e 41 della Legge 27/07/1978 N° 392, l'importo di €. 4.500,00= (pari a 3 mensilità del canone).
17. Per quanto non disciplinato dal presente contratto, valgono le disposizioni di cui alla legge n. 392 del 27/07/1978 e successive modifiche e/o integrazioni, nonché le disposizioni del codice civile.
18. Tutte le controversie derivanti dal presente contratto saranno devolute ad un tentativo di mediazione da espletarsi secondo la procedura di mediazione prevista dal Regolamento del Servizio di Conciliazione della Camera di Commercio di Brescia, Organismo iscritto al n. 104 del Registro degli Organismi di Mediazione, che le parti dichiarano espressamente di conoscere ed accettare integralmente. Il Regolamento e le Tabelle delle indennità saranno quelle in vigore al momento dell'attivazione della procedura. La sede della mediazione sarà Brescia.
19. Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione, sarà competente il Foro di Brescia.

Edolo, 18/10/2016

Firma del locatore

Firma del conduttore

A norma degli artt. 1341 e 1342 C.C. le parti, di comune accordo, previa lettera delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, dichiarano reietta fin d'ora ogni reciproca eccezione.

Firma del locatore

Firma del conduttore

MOSCONI WILIAM GIAMBATTISTA
Via Marconi n. 200
25048 EDOLO (Brescia)
Cod. Fiscale: MSC WMG 56S14 D391R
Partita I.V.A. N.: 03 114 860 988

VALLE CAMONICA SERVIZI VENDITE S.p.A.
Via M. Risamonti n. 65
25047 DARFO BOARIO TERME (Bs)
Codice Fiscale e Partita IVA: 02 849 420 162

MOSCONI WILIAM GIAMBATTISTA
Via Marconi n. 200
25048 EDOLO (Brescia)
Cod. Fiscale: MSC WMG 56S14 D391R
Partita I.V.A. N.: 03 114 860 988

VALLE CAMONICA SERVIZI VENDITE S.p.A.
Via M. Risamonti n. 65
25047 DARFO BOARIO TERME (Bs)
Codice Fiscale e Partita IVA: 02 849 420 930